

ANALISIS DETERMINAN BIAYA SEWA GUDANG PADA THIRD PARTY LOGISTICS DAN STRATEGI EFISIENSINYA: STUDI KASUS PT XYZ ID

HERU TRIONO



**MAGISTER MANAJEMEN DAN BISNIS
SEKOLAH BISNIS
INSTITUT PERTANIAN BOGOR
BOGOR
2025**

- Hak Cipta Dilindungi Undang-undang
1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber :
 - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah
 - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar IPB University.
 2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin IPB University.



@Hak cipta milik IPB University

IPB University



IPB University
Bogor Indonesia

Hak Cipta Dilindungi Undang-undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber :
 - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah
 - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar IPB University.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin IPB University.

PERNYATAAN MENGENAI TESIS DAN SUMBER INFORMASI SERTA PELIMPAHAN HAK CIPTA

Dengan ini saya menyatakan bahwa tesis dengan judul “Analisis Determinan Biaya Sewa Gudang pada *Third Party Logistics* dan Strategi Efisiensinya: Studi Kasus PT XYZ ID” adalah karya saya dengan arahan dari dosen pembimbing dan belum diajukan dalam bentuk apa pun kepada perguruan tinggi mana pun. Sumber informasi yang berasal atau dikutip dari karya yang diterbitkan maupun tidak diterbitkan dari penulis lain telah disebutkan dalam teks dan dicantumkan dalam Daftar Pustaka di bagian akhir tesis ini.

Dengan ini saya melimpahkan hak cipta dari karya tulis saya kepada Institut Pertanian Bogor.

Bogor, Juli 2025

Heru Triono
K1501222178



RINGKASAN

HERU TRIONO. Analisis Determinan Biaya Sewa Gudang pada *Third Party Logistics* dan Strategi Efisiensinya: Studi Kasus PT XYZ ID. Dibimbing oleh HENY KUSWANTI SUWARSINAH dan ZENAL ASIKIN.

PT XYZ ID menghadapi peningkatan biaya produksi yang signifikan dalam tiga tahun terakhir, terutama akibat naiknya biaya sewa gudang *Third Party Logistics* (3PL). Proporsi biaya sewa terhadap total biaya produksi pada tahun 2021-2024 meningkat dari 4% menjadi lebih dari 12%, menimbulkan tantangan efisiensi logistik. Penelitian ini bertujuan mengidentifikasi faktor-faktor yang memengaruhi biaya sewa gudang serta merumuskan strategi efisiensi berbasis data. Metode yang digunakan mencakup *Systematic Literature Review* (SLR), *Focus Group Discussion* (FGD), analisis regresi linear berganda, dan metode Delphi. Hasil penelitian menunjukkan bahwa lokasi gudang merupakan variabel paling signifikan yang memengaruhi kenaikan biaya sewa. Gudang yang berada di lokasi strategis seperti dekat pelabuhan, jalan tol, pusat distribusi, atau pasar utama memiliki tingkat sewa lebih tinggi karena menawarkan keunggulan dalam kecepatan distribusi dan efisiensi operasional. Temuan ini diperkuat oleh literatur dan pandangan para ahli yang menyatakan bahwa akses terhadap infrastruktur logistik utama merupakan penentu nilai properti industri. Selain itu, kompetensi penyedia 3PL juga berpengaruh terhadap harga sewa. Penyewa cenderung memberikan preferensi pada penyedia dengan tingkat layanan yang stabil dan memiliki *added value services*. Berdasarkan temuan tersebut strategi PT XYZ ID mencakup pemilihan lokasi 3PL di zona industri sekunder, melakukan bidding vendor 3PL melalui (RFP) *request for proposal* dengan *local brand* sebagai prioritas utama, serta meningkatkan kompetensi SDM melalui *training handling products* pada operator, untuk mengurangi *miss handling* saat bongkar muat.

Kata kunci: Efisiensi Biaya Logistik, Gudang Pihak Ketiga, Kompetensi Penyedia, Lokasi, Sewa Gudang



SUMMARY

HERU TRIONO. Analysis Of Warehouse Rental Cost Determinants in *Third Party Logistics* and its Efficiency Strategy: Case Study of PT XYZ ID. Supervised by HENY KUSWANTI SUWARSINAH and ZENAL ASIKIN

PT XYZ ID has faced a significant increase in production costs over the past three years, primarily due to the rising cost of warehouse rentals from Third Party Logistics (3PL) providers. The proportion of rental costs to total production costs rose from four percent to more than twelve percent between 2021 and 2024, presenting a major challenge to logistics efficiency. This study aims to identify the factors influencing warehouse rental costs and to formulate data-driven efficiency strategies. The methods employed include a Systematic Literature Review (SLR), Focus Group Discussions (FGD), multiple linear regression analysis, and the Delphi method. The findings indicate that warehouse location is the most significant factor influencing the increase in rental costs. Warehouses situated in strategic locations—such as near ports, highways, distribution centers, or major markets—tend to have higher rental prices due to their advantages in distribution speed and operational efficiency. This is supported by literature and expert opinions asserting that access to key logistics infrastructure is a determinant of industrial property value. Additionally, the competence of 3PL providers also affects rental pricing. Tenants tend to favor providers with stable service levels and those offering added value services. Based on these findings, PT XYZ ID's strategy includes selecting 3PL locations in secondary industrial zones, conducting vendor bidding through a Request for Proposal (RFP) process with local brands as the main priority, and improving human resource competence through product handling training for warehouse operators to minimize handling errors during loading and unloading.

Keywords: Logistics Cost Efficiency, Location, Rental Warehouse, Third Party Logistics, 3PL Provider Competence.

© Hak Cipta milik IPB, tahun 2025
Hak Cipta dilindungi Undang-Undang

Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan atau menyebutkan sumbernya. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik, atau tinjauan suatu masalah, dan pengutipan tersebut tidak merugikan kepentingan IPB.

Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apa pun tanpa izin IPB.

Hak Cipta Dilindungi Undang-undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber :
 - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah
 - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar IPB University.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin IPB University.



ANALISIS DETERMINAN BIAYA SEWA GUDANG PADA THIRD PARTY LOGISTICS DAN STRATEGI EFISIENSINYA: STUDI KASUS PT XYZ ID

HERU TRIONO

Tesis
sebagai salah satu syarat untuk memperoleh gelar
Magister Manajemen
pada
Program Studi Manajemen dan Bisnis

**MAGISTER MANAJEMEN DAN BISNIS
SEKOLAH BISNIS
INSTITUT PERTANIAN BOGOR
BOGOR
2025**



Tim Penguji pada Ujian Tesis:

- 1 Dr. Ir. Handaya, M.M.
- 2 Achmad Fadillah, S.E., M.Sc., Ph.D

Hak Cipta Dilindungi Undang-undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber :

- a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah
- b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar IPB University.

2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin IPB University.

Judul Tesis : Analisis Determinan Biaya Sewa Gudang pada *Third Party Logistics* dan Strategi Efisiensinya: Studi Kasus PT XYZ ID

Nama : Heru Triono

NIM : K1501222178

Disetujui oleh

Pembimbing 1:

Dr. Ir. Rr. Heny Kuswanti Suwarsinah, M.Ec.



Pembimbing 2:

Dr. Zenal Asikin, S.E., M.Si.



Diketahui oleh

Ketua Program Studi Pascasarjana
Manajemen dan Bisnis:

Prof. Dr. Ir. Ujang Sumarwan, M.Sc.

NIP. 196009161986011001



Dekan Sekolah Bisnis

Prof. Dr. Ir. Noer Azam Achsani, M.S.

NIP 196812291992031016



Tanggal Ujian: 25 Juni 2025

Tanggal Lulus:



PRAKATA

Puji dan syukur penulis panjatkan kepada Tuhan yang Maha Esa atas segala karunia-Nya sehingga karya ilmiah ini berhasil diselesaikan. Penelitian ini dilaksanakan sejak bulan Maret 2024 sampai bulan Juni 2025 dengan judul “Analisis Determinan Biaya Sewa Gudang pada *Third Party Logistics* dan Strategi Efisiensinya: Studi Kasus PT XYZ ID”.

1. Terima kasih penulis ucapkan kepada para pembimbing Pembimbing Dr. Ir. Rr. Heny Kuswanti Suwarsinah, M.Ec. dan Dr. Zenal Asikin, S.E., M.Si yang telah membimbing dan banyak memberi saran dalam proses penyusunan karya ilmiah ini.
2. Ungkapan terima kasih juga disampaikan kepada seluruh keluarga yang telah memberikan dukungan, doa, dan kasih sayangnya terutama kepada isteri tercinta Rosita Dewi, Adinda Angelia Gadis Hesita (Anak Pertama), Ananda Eduardus Arjuna Herwian (Anak Kedua).

Semoga karya ilmiah ini bermanfaat bagi pihak yang membutuhkan dan bagi kemajuan ilmu pengetahuan.

Bogor, Juli 2025

Heru Triono

DAFTAR ISI

DAFTAR TABEL	xii
DAFTAR GAMBAR	xii
DAFTAR LAMPIRAN	xii
I PENDAHULUAN	1
1.1 Latar Belakang	1
1.2 Rumusan Masalah	3
1.3 Tujuan	4
1.4 Manfaat	5
1.5 Ruang Lingkup	5
II TINJAUAN PUSTAKA	6
2.1 Konsep Dasar Third Party Logistic (3PL)	6
2.2 <i>Transaction Cost Theory (TCT)</i>	7
2.3 <i>Resource Dependence Theory (RDT)</i>	8
2.4 Konsep Strategi Efisiensi	9
2.5 <i>Systematic Literature Review</i>	10
2.6 <i>Focus Group Discussion</i>	11
2.7 Analisis Regresi Linear Berganda	12
2.8 Metode Delphi	13
2.9 Penelitian Terdahulu	14
2.10 Kerangka Pemikiran	17
III METODE	19
3.1 Waktu dan Tempat Penelitian	19
3.2 Jenis dan Sumber Data	19
3.3 Metode Penentuan Sampel	20
3.4 Teknik Pengumpulan Data	21
3.5 Teknik Pengolahan dan Analisis Data	22
IV HASIL DAN PEMBAHASAN	26
4.1 Gambaran Umum Penelitian	26
4.2 Faktor-Faktor yang Mempengaruhi Biaya Sewa Gudang di <i>Third Party Logistic</i>	28
4.3 Rekomendasi Strategi untuk PT XYZ ID berdasarkan Faktor-Faktor yang Mempengaruhi Harga Sewa Gudang	47
4.4 Implikasi Manajerial	48
V SIMPULAN DAN SARAN	50
5.1 Kesimpulan	50
5.2 Saran	51
DAFTAR PUSTAKA	52
LAMPIRAN	57
RIWAYAT HIDUP	63



DAFTAR TABEL

1	Penelitian terdahulu	14
2	Jenis dan sumber data	19
3	Responden penelitian	20
4	Artikel yang digunakan dalam SLR	30
5	Rangkuman temuan faktor-faktor yang mempengaruhi harga sewa gudang	32
6	Definisi variabel	37
7	Hasil uji normalitas	39
8	Hasil uji autokorelasi	40
9	Hasil uji multikolinearitas	41
10	Hasil uji hetereokedastisitas	42
11	Hasil uji regresi	44

DAFTAR GAMBAR

1	Biaya sewa gudang	2
2	Tren perbandingan biaya sewa gudang terhadap total biaya pabrik 2021 Januari 2024	3
3	Proses <i>third party logistic</i>	6
4	Delphi <i>flowchart</i>	14
5	Kerangka pemikiran penelitian	18
6	PRISMA protokol	21
7	Alur proses gudang penyimpanan di PT XYZ ID	27
8	Peningkatan biaya sewa gudang berdasarkan sales/kg	27
9	PRISMA protokol	29

DAFTAR LAMPIRAN

1	<i>Summary interview</i> ahli terkait faktor - faktor apa yang mempengaruhi biaya sewa gudang di 3PL	58
2	Dokumentasi FGD (Yuen, Maersk, DHL)	60
3	Data variabel X dan variable Y yang digunakan analisa regresi linear berganda	61